



3 9999 06316 554 0

BRA

2368

Apr. 98 - 1834

# THE BOSTON OFFICE MARKET



ボストンの  
オフィス・  
マーケット



# B

It is the largest city in the six-state New England region, with one of the largest concentrations of population, employment, and income in the United States.

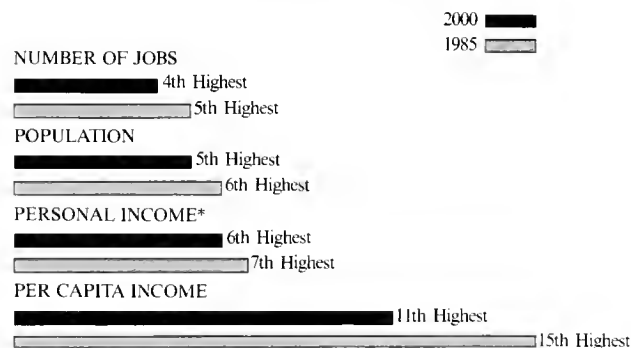
Above all, Boston is an intimate human settlement with a rich architectural, historical and cultural heritage. Its 600,000 people of many ethnic backgrounds inhabit an area of only 43 square miles. Metropolitan Boston, covering 1,100 square miles, is home to 3 million people.

Boston is indeed a special city. Founded in 1630, it is not only a unique American city, but also a contemporary world class city that has much to offer. And, as a result, it is a city that is rapidly becoming a first choice for foreign investors.



Boston, "the Hub of New England," is the nucleus of a dynamic economy, the center of diverse specialized services, ideas, cultures, and commerce.

THE BOSTON METRO REGION COMPARED TO AMERICA'S 330 METRO AREAS  
(1985 and 2000)



\*Equals size of metro economy.  
Source: U.S. Bureau of Economic Analysis

「ニュー・イングランドの中心」である。ボストンは、躍動する経済活動の核であり、多種多様な専門的サービス産業の集中地であると同時に、思想、文化、そして産業の中心地でもあります。

ボストンは、6州からなるニュー・イングランド地域での最大の都市であり、人口、雇用規模、収入の点でアメリカ合衆国の主要都市の1つに数えられます。

何にもまして、ボストンは、建築、歴史、文化の豊かな遺産を受け継いだ、親しみ深い雰囲気につつまれた町です。多様な民族的な背景の市民60万人が、たった43平方マイルの市内に居住しています。いわゆるボストン都市圏として、近接の町々を含む1,100平方マイルの地域には約300万人の人々が住んでいます。

ボストンは、ある意味では独特の町といえます。1630年に設立されたこの町は、アメリカの都市のなかでもユニークなものであるばかりでなく、それと同時に近代的な都市として世界のトップ・クラスに属し、数多くの特徴にあふれた興味深い町でもあります。このような点から、ボストンは、海外投資家のますます注目するところとなり、近年急速に脚光をあびはじめています。



## 金融の中心地としての ボストン

高度に発達した国際志向の資本金融市場を持つボストンは、ニューヨークに次ぐ全国的な金融センターとしての機能をはたしています。

ボストンには1,000社以上の金融機関企業が所在し、これらは、融資、市場調査、法律や税務のコンサルティング、経営コンサルティング、経済分析、予測などの面での洗練されたサービスを提供しています。

ボストンの最大手の諸銀行は、多様な国際金融上のサービスをおこなっており、全世界の著名な金融機関との間に確固たる関係を維持しております。



## BOSTON— FINANCIAL CENTER

With its highly developed internationally oriented capital and money markets, Boston serves as a national center for finance, second only to New York.

Over 1,000 financial institutions are located in Boston. These organizations provide sophisticated services in finance, market research, legal and tax counselling, management consulting, economic analysis, and forecasting.

The largest banks in Boston also provide various international financial services and maintain well established relationships with the major financial institutions throughout the world.

## BOSTON'S LOCATION AND ACCESS

The strength of Boston and its attraction as a place to live, work, visit, and shop rests in the traditional tenets of successful development—central location and excellent access to major markets.

Boston is located in one of the most densely populated and wealthiest market areas in the world. From Boston it is possible to reach, within a 1,000 mile radius, over ¼ of the entire U.S. market and ⅔ of the Canadian market.

Large metropolitan centers such as New York, Philadelphia, Washington, D.C., Baltimore, Detroit, Cleveland, Cincinnati, Pittsburgh, Montreal, Ottawa, Toronto and Quebec all lie within Boston's market area.

Providing easy access to Boston is the city's extensive and integrated transportation system.



Its network of highways includes two circumferential roadways—Routes 128 (new Interstate 95) and 495 that encircle the city at distances of 10 and 25 miles respectively. Along both are located many large industrial parks. Route 128 is well known around the world for its leadership in the electronics industries.

The Port of Boston is one of the oldest and busiest seaports in the world. Its year round large scale facilities, which include the John F. Moran, Castle Island, and the MassPort Marine Terminals, ship and receive containerized and non-containerized cargo to and from all over the world.

Boston's Logan International Airport is only ten minutes from downtown by auto or mass transit. Logan is the fourth busiest international gateway in the United States and the tenth busiest airport in the world with over 5,000 domestic and 400 international flights each week.

Boston's public transportation system, reaching into its many neighborhoods and adjacent towns, links 3 million people to the central city.

## ボストンの地理的位置とそのアクセスについて

住む町、働く町、訪れる町、そして買物をする町としてのボストンの持つ魅力と力強さ、これは歴史的にもボストンの発展を成功に導いた要因、すなわち地理的にみて中心的な位置にあるうえに、主要なマーケット地域にたいする近接性にすぐれていることに根ざしています。

ボストンは、全世界でも最も人口の集中した、経済的にめざまれたマーケット地域のひとつの中心に位置しており、ボストンから半径1,000マイル以内の範囲内に、アメリカ全市場の4分の1とカナダ全市場の3分の2をカバーできるという地の利を誇っています。

ニューヨーク、フィラデルフィア、ワシントンD.C.、ボルチモア、デトロイト、クリーブランド、シンシナティ、ピッツバーグ、モントリオール、オタワ、トロント、ケベックなどの大都市は、すべてボストンのマーケット範囲に入っています。

ボストン市へのアクセスが容易かつ便利なるものであることは良く知られていますが、これを可能にしている要因として、ボストン市の広範囲かつ充実した輸送交通機関と施設があげられます。

道路・主要環状線(新州際路線)と495号線で、前者は市内から半径10マイル、後者は25マイルの地点を環状に結んでいます。両線とも、その沿線には大規模な産業団地が多数あり、特に、128号線の沿線にある企業群は、エレクトロニクス産業界でのリーダーシップの面で世界的に知られています。

ボストン港は、全世界でも最も古い歴史を持ち、そして最も活気にあふれた海港のひとつです。ジョン・F・モラン、キャッスル・アイランド、マスポート・マリン・ターミナルなどの大規模港湾施設は、年間を通じてコンテナ貨物ならびに一般貨物の積出しや陸揚げを全世界の主要港を相手におこなっています。

ボストンの国際空港、ローガン・インターナショナル・エアポートは、ボストン市の中心部から自動車あるいは公共交通機関でわずか10分のところにあります。ローガン空港は、アメリカで第4番目に多忙な国際空港であり、全世界の空港のうちでは第10番目です。毎週ここから国内線5,000便以上、国際便400便以上が発着しています。

ボストンの公共交通システムは、多数の近隣の町々にまで延びたサービスを提供、3百万人以上の人々と、ボストン市街中心部とをつなぐ足としての機能を持っています。

## の経済

半以来、ボストンの成長と変化の比類ないプロセスをくりぬけてまいりました。市の経済の基盤は、かつては製造産業と商業におかれていましたが、今やアメリカ全土でも最も広範囲にわたるサービス産業活動の基盤を根底としております。

急速に拡張を続けるボストン市経済のサービス産業部門を形成する重要なエレメントとして数えられるものは次の通りです。すなわち、コンピューターとデータ処理サービス；ソフトウェアの開発；金融、経営、法律、医療、教育の分野のサービス、それに、多岐にわたる科学技術分野での専門サービスなどです。

ボストンの経済構造が、近代的な輸出志向サービス志向の活動の面で確固たる基盤を築きあげていることは、とりもなおさず、ボストンの経済が大きな潜在成長力を持っていることを示しています。毎年ボストンの経済活動が産み出す250億ドルの財とサービスは、その規模においては既に、マサチューセッツ州全体の1人当たり生産性の2倍のレベルに到達しています。



## ボストンの労働力市場

ボストンは、高度な教育施設が豊富であることと、居住して仕事に従事する町として快適であるという点で広く知られております。その結果として、ボストンには、高度に熟練した専門家や経営管理職としての能力を持つ人々が集中しています。事実、過去10年間に、専門職、経営管理職、技術者としての適格者の割合が急激に上昇し、現在ボストンの合計労働力の少なくとも30%を占めるに至っております。同時に、ボストンの数多くの職業学校も、現代の技術に活用できる技能を持つ生徒を育て続けています。

## BOSTON'S ECONOMY

Since 1960, Boston has undergone an extraordinary process of growth and transformation. The city's economy, once centered on manufacturing and trade, now has the broadest service activity base of any large American city.

Computer and data processing services; software development; financial, management, legal, medical, educational services; and professional services in a variety of technical fields are now the important elements in the rapidly expanding services sector of Boston's economy.

## BOSTON'S LABOR FORCE

Boston's world-renowned higher educational institutions and its attractiveness as a place to work and live have resulted in the concentration of highly skilled professional and managerial personnel in its labor pool. The proportion of professional/managerial/technical personnel has, in fact, risen sharply within the past decade currently constituting at least 30% of Boston's total labor pool. As well, Boston's many vocational schools continue to educate students in a wide range of skills applicable to today's technologies.

PERCENT OF JOBS IN THE SERVICES SECTOR, COMPARISON OF MAJOR CITIES

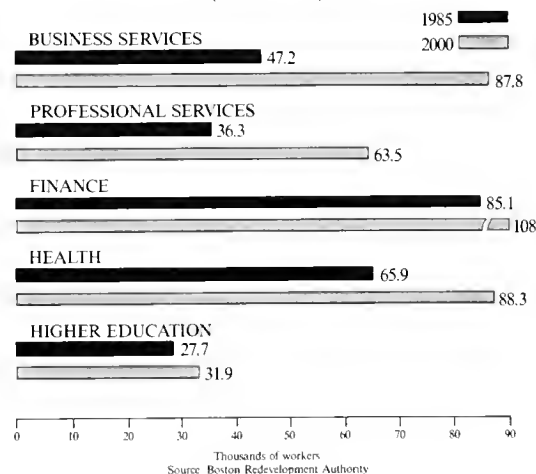


Source: U.S. Bureau of Economic Analysis



Boston's economic future thus shows great potential as its economic structure is firmly established in modern export/services oriented activities. The 25 billion of goods and services Boston's economy produces every year is already two times the per capita productivity of the Commonwealth of Massachusetts.

## EMPLOYMENT IN BOSTON'S PRINCIPAL SERVICES JOBS (1985 and 2000)



## BOSTON— HISTORICAL/ CULTURAL CENTER

The historical and cultural resources of Boston are the richest in the United States. Many sites and buildings in the city reflect the earliest history of the country.

Boston is also the home of the world renowned Boston Symphony and Boston Pops Orchestras.

More museums are located per capita in Massachusetts than any other state with Boston's Museum of Fine Arts containing one of the world's finest collections of artwork.

## BOSTON— HIGH TECH CENTER

As the center of the fastest growing high tech industry in America, Boston is second only to Los Angeles in the United States in the amount of space occupied by high technology firms.

For Boston, the implications for growth of the telecommunications industries are outstanding. Already more than 500 high tech firms are located in and around the city comprising about 37% of the local economy.

Boston's businesses, financial, educational, and medical institutions assist in the growth of the high technology industry by providing a large, concentrated marketplace for information processing and communication equipment.

## BOSTON— MEDICAL/ EDUCATIONAL CENTER

Boston's pre-eminence in medical skills, research and facilities is well known nationally as well as globally.

Included in the 130 hospitals located in the Boston metropolitan region are the internationally known teaching hospitals of Massachusetts General, Beth Israel, and Children's Hospital as well as Harvard, Tufts, and Boston Universities and New England Medical Center dental and medical schools.

The oldest and most prestigious collection of colleges, academies, and conservatories are located in Boston.

From among the region's 65 colleges and universities, institutions such as Harvard, Massachusetts Institute of Technology, Boston University, Boston College, Northeastern, Wellesley, Tufts and Brandeis Universities maintain high international standing in their quality of education and research.

Millions of dollars are spent annually in Boston for applied research and development. Close to 1,000 industrial research labs, employing at least 31,000 scientists, engineers and technicians undertake research. Such research facilities in physical and biological sciences, space technology, nucleonics, electronics, engineering, medicine, and social sciences are located in and around the city.



### 歴史と文化の中心地としてのボストン

ボストンの歴史的、文化的資産はアメリカで最も豊かなものです。市内の旧跡、建造物などの多くが、アメリカの最も初期の時代の歴史を反映しています。

ボストンはまた、世界に名高いボストン交響楽団とボストン・ポップス・オーケストラの本拠地です。

マサチューセッツ州は、他の州に比べて、1人あたりの博物館の数が最も多いことで知られています。ボストン美術館は、世界有数の芸術品の収集を所蔵しています。

### 医学の中心地としてのボストン

医学上の技術、研究、施設の抜群の優秀さについては、アメリカ全土にとどまらず、全世界に広く知られています。

ボストン都市圏地域に存在する130の病院のうちには、世界にその名を知られる教育病院であるマサチューセッツ総合病院、ベス・イスラエル病院、チュルドレス・ホスピタル、ハーバード大学病院、タフツ大学病院、ボストン大学病院、ならびにニューイングランド・メディカル・センターの歯科医科大学などがあります。



大学、アカデミー、音楽学校の最古の歴史と最高の名声を誇る教育機関がすべてボストンに所在しています。

ボストン地域にある65校の単科大学と総合大学その他の施設のうち国際的にも最高度の水準の教育と研究を誇るものとしてハーバード大学、マサチューセッツ工科大学、ボストン大学、ボストン・カレッジ、ノースイースタン大学、ウェルズリー大学、タフツ大学、ブランドイーズ大学などがあげられます。

毎年ボストンにおいては、応用研究と開発のために何百万ドルもの金額が支出されています。約1,000の産業研究所機関が少くとも31,000人以上の技術者や化学者を雇用して研究活動をおこなっています。ボストン市内外にある研究機関の種類としては、物理および生物学、宇宙工学、核工学、電子工学、工業技術、医学、社会科学などの分野が含まれています。



### ハイ・テクノロジーの中心地としてのボストン

急速に成長し続けるアメリカのハイ・テクノロジー産業の中心地として、ボストンにおけるハイ・テクノロジー関係の企業が占有する床面積の点では、ロスアンゼルスに次いで第2番目の地位にあります。現在すでに500社以上のハイ・テクノロジー企業が、ボストン市内外に立地しています。

ボストンのビジネス企業、金融機関、教育機関、ならびに医療施設機関などは、情報処理装置や通信装置などに関して、集中度のたかい大規模な市場を形成し、その結果、当地のハイ・テクノロジー産業の成長を助けています。



のオフィス

ケット

1986年のボストン首都圏の経済は、雇用創出、オフィス開発の分野で前例のない水準で成長を続けました。1984年-86年の3年間にボストン市で36,000の職が創出され又、1980年以降では45,000の職が創出されています。ボストンの雇用の拡大に伴ない、適切で予知できる量の最高級（クラスA）のオフィス・スペースの建設が要求されています。

ニューイングランドのクラスAオフィスの大部分が、金融地区として知られるボストンの1平方マイルの地域に集中しています。この金融地区には1,900万平方フィートのクラスAスペースがあり全市のクラスAスペースの73%を占めています。金融地区のオフィス市場は、法律、会計、技術、建築、資金運用、経営情報、通信、銀行などのサービス志向企業の大きな基地になっています。

金融地区に隣接してBack BayとGovernment Centerという金融地区よりは規模の小さい2つのクラスAオフィス・スペース地域があります。Back Bayは、全米最大クラスの保険会社の本社を含む、ボストン保険産業の中心地です。Government Centerには、市、州、連邦政府のオフィスがあります。

金融地区Back Bay Government Centerのオフィス建設費は、1984年-86年で毎年11億ドル以上、合計35億ドルにのぼっています。

この期間にボストンのクラスAの物件は合計1,880万平方フィートから2,620万平方フィートに増加しました。この増加は、その前の3年間のオフィス建設の4倍の伸びでした。

ボストンのオフィス・スペースに対する高水準の投資は、ボストンの全体の経済基盤の本質的拡大と質的向上を反映したものです。例えば、ボストンのホテルの部屋数は1980年以降増加しましたしボストンの小売業スペースも1980年以降110万平方フィートの純増スペースを加えて拡張され質も向上しました。

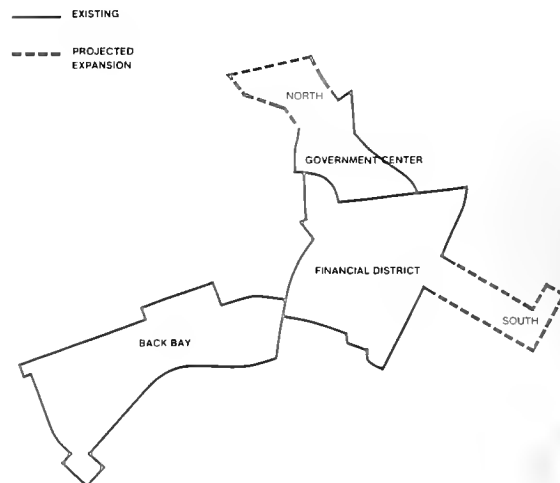
## THE BOSTON OFFICE MARKET

Boston's metropolitan economy in 1986 continued a trend of unprecedented levels of growth in jobs and office development. In the three year period from 1984-1986 the city of Boston alone gained 36,000 jobs, and since 1980 45,000 jobs have been created. Housing Boston's job growth requires the construction of an appropriate and predictable amount of top quality ("Class A") office space.

The majority of New England's Class A office space is contained in a one-square mile area of Boston known as the Financial District. The Financial District, with 19 million square feet of Class A space, accounts for 73% of the total city-wide Class A market. The Financial District office market contains a broad base of service-oriented firms in law, accounting, engineering, architecture, money management, business information, communications, and banking.

Adjacent to the Financial District are two smaller Class A office space areas, Back Bay and Government Center. Back Bay is home to Boston's insurance industry, containing the headquarters of several of the country's largest insurance firms. Government Center houses the offices of the city, state, and regional federal governments.

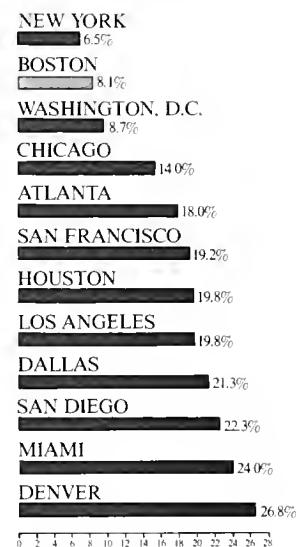
## BOSTON'S CLASS A OFFICE MARKETS



Office construction in the Financial District, Back Bay, and Government Center totalled \$3.5 billion in the 1984-1986 period, over \$1.1 billion a year. In this period, Boston's total Class A office inventory grew from 18.8 million square feet to 26.2 million square feet. This increase was four times the growth in office construction for the previous three years.

High levels of investment in Boston office space reflect a fundamental broadening and upgrading of Boston's entire economic base. For example, the number of hotel rooms in Boston increased by two-thirds since 1980, and Boston's retail space was expanded and upgraded with the addition of 1.1 million square feet of net new space since 1980.

VACANCY RATES IN TWELVE MAJOR DOWNTOWN OFFICE MARKETS (1986)



VACANCY RATE%  
Source: The Office Network, Houston, Oct. 1986

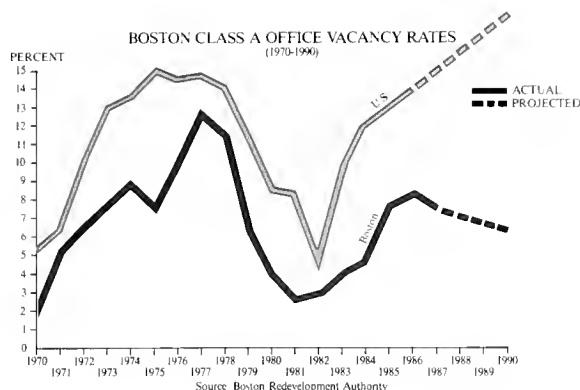


## INVESTING IN THE BOSTON OFFICE MARKET

Record levels of office development and office space absorption in 1984, 1985 and 1986, accompanied by declining vacancy rates, demonstrate the health of Boston's office market as 1986 draws to a close. Vacancy rates peaked at 11% in 1985, following Boston's extraordinary volume of office construction in 1984, but diminished quickly to 8% in 1986 as the demand for office space outpaced new construction.

Boston's experience is in contrast to most other cities where vacancy rates have been high in recent years. Indeed among 27 large American cities, Boston's 1986 office vacancy rate of 8% is second only to New York City's 6.5% rate. Boston's mid-1984 vacancy rate of 3.9% was the lowest of any major American city's.

BOSTON PROPERTY VALUES  
AND RENTS PER SQUARE FOOT  
FOR CLASS A  
OFFICE BUILDINGS  
(1977-1986)



Boston's office market will remain strong in 1987 and 1988 as 5 to 6 million square feet of Class A office space are completed. Vacancy rates will remain low, in the 7% to 10% range, as demand for new space continues in the 1.8 million per year range. In 1989 and 1990, with little new office space scheduled for completion, the vacancy rate could recede to below 7%, creating an important window of opportunity for the development of new office space.

In addition to its strong economy, Boston's real estate values are enhanced by a scarcity of land and by a closely managed development approval process. The appreciation in value of Boston office buildings recommends them as long-term investments.

These buildings in the last three years have been reselling at prices above their development costs, reflecting rising rentals, low vacancy rates, declining interest and property tax rates, and a strong long-term demand for office space. Also, the recently enacted United States tax reform law will favor investment in Boston office buildings relative to real estate in other large cities since the overwhelming majority of Boston real estate investments do not rely on tax benefits to be profitable. And, with the annual increase in the city's property tax rate limited to 2½%, property tax rates are favorable and stable compared to other American cities.

## ボストンのオフィス 市場に対する投資

1984年85年86年の記録的な水準のオフィス開発とオフィス・スペースの吸収、それに伴う空室率の減少は、1986年末のボストンのオフィス市場の健全性を示しています。空室率は、ボストンの1984年の並はずれた量のオフィス建設に伴い1985年に11%というピークに達しましたが1986年にはオフィス・スペースの需要が新規建設を上回ったため8%に急減しました。

ボストンは、近年空室率が上昇している他のほとんどの都市と著しい対照をなしています。全米27大都市の中でボストンの1986年のオフィス空室率8%を下回るのはニューヨークの6.5%だけです。ボストンの1984年中期の空室率3.9%は、全米主要都市中最低でした。

1987年と88年のボストンのオフィス市場は5~600万平方フィートのクラスAオフィスが完成予定なので、安定性を持続します。空室率は、新規スペースに対する需要が年間180万平方フィートあるため7%から10%の低い幅で推移する見込です。1989年と1990年には、新規オフィス・スペースの完成がほとんど予定されておらず、空室率は7%以下になる予定で、新規オフィス・スペースの開発に絶好の機会を提供します。

ボストンの不動産はその強力な経済力に加えて、土地の希少性と綿密に管理された開発

許可手続きと資産価値が上昇します。ボストンのオフィス・ビルの資産価値の上昇は長期投資に向くことを示しています。これらのオフィス・ビルは、家賃の上昇、低い空室率、金利と資産税の低減、オフィス・スペースに対する長期の強い需要を反応して、過去3年間に開発費を上回る価格で再販されています。又最近発効したアメリカ改正税法も、ボストンの不動産投資の圧倒的大多数が税制上の恩典に頼っていないため、他の大都市の不動産に関連してボストンのオフィス・ビルに対する投資に有利に働きます。更にボストンの資産税の年間上昇率が2.5%に制限されているため資産税率も他の都市に比べ有利で安定しています。



## ボストン—国際投資活動の中心地

ボストン都市圏内には、すでに225社以上の諸外国企業がオフィスを開設あるいは製造工場を設立して活動しています。これらの企業の業務の種類と範囲は多様なもので、たとえば、金融、通信、コンピューターと遠隔通信機器製造、一般産業製品の製造、印刷出版、ならびに運輸交通などの分野が含まれています。

さらに、全世界からの数多くの企業がこのところ数年、ボストン市における大規模開発プロジェクトにたいして多額の投資をおこなっています。その例として次のものが挙げられます。ガバメント・センター地区のセンター・フラザにたいするロイヤル・ダッチ・ペンション・ファンドによる投資；ステート・ストリート53番における百万平方フィートの面積の大オフィス・ビルディングにたいするカナダ・トロントのオリンピック・アンド・ヨーク社による投資；パーク・プラザの「ザ・フォア・シーズンズ・ホテル」にたいする投資で、サウジ・アラビアの不動産投資会社メリディアン・プロパティーズG.N.V.社をメンバーのひとりとする合弁事業；ロンドンに本社を持つ英国の企業とアメリカのデベロッパー会社が組織するコンソーシアムによる

開発事業でフォート・ポイント水路に沿った海岸地域の開発と再生保存プロジェクト；イタリアの企業インモビリアーレ・ニュー・イングランド社の開発によるチャールズタウン・ネイビー・ヤードにおける1,200世帯規模の住宅団地プロジェクト；カナダのモンリオールのモンデュー・インターナショナル・リミテッド社が主投資者となっているラファイエット・プレイスにおけるショッピング・センターとホテルの建設；エール・フランス社のハリ在の不動産業務部門が一員となっている合弁事業であるメリディアン・ホテルの建設；ならびに、英国企業コマーシャル・ユニオン・アシュアランス・カンパニー社による大規模オフィス・ビルディング「ワン・ビーコン・ストリート」の建設などがあります。

ある町が海外からの投資を引きつける要因は何でしょうか？その町の経済力の強さ、地理的な位置と市場への近接度、その町の持つ金融、教育、研究、医療サービスなどの施設の充実度、活気に満ち精気にあふれた居住環境、これらのいずれでありましょうか？実のところ、これらの要因は、それぞれに重要なマグネット的なファクターです。ボストンには、これらの要因がすべて揃っており、その結果として、他の都市とは異なる独特な町としての存在を誇っています。



## BOSTON— CENTER FOR INTERNATIONAL INVESTMENT

More than 225 foreign firms from around the world have already located branch offices and production facilities in the metropolitan Boston area. These firms engage in a wide range of activities including financial services; communications, computers and telecommunications equipment production; industrial production; printing and publishing; and transportation services.

A number of firms from around the world have also recently invested heavily in the large scale development projects of Boston. These investments include: the Royal Dutch Pension Fund investment at Center Plaza in Government Center; the one million square foot office building at 53 State Street, being developed by the Canadian Toronto-based Olympia and York; the Four Seasons Hotel at Park Plaza, a joint venture including Meridien Properties G.N.V., a Saudi Arabian real estate investment company; the development and rehabilitation of waterfront properties along Fort Point Channel

undertaken by Boston Wharf Company, a consortium of a British London-based firm and an American developer; the Charlestown Navy Yard being developed by the Italian-headquartered firm of Immobiliare New England; a new shopping mall and hotel at Lafayette Place sponsored by Mondev International Limited of Montreal, Canada; the Meridien Hotel, a joint venture development including the Paris-based real estate arm of Air France; and the Development of One Beacon Street, a major downtown office building by the British firm Commercial Union Assurance Company.

What attracts foreign investors to a city? The strength of its economy? Its location and access to markets? Its financial/educational/research/medical services and facilities? A highly skilled labor force? An exciting and vibrant living environment? Indeed, all are important magnets. And now, in Boston, all are present making it the special city that is different from others.





CITY OF BOSTON  
RAYMOND L. FLYNN, MAYOR

BOSTON REDEVELOPMENT AUTHORITY  
STEPHEN COYLE, DIRECTOR

ROBERT L. FARRELL, CHAIRMAN  
JOSEPH J. WALSH, VICE-CHAIRMAN  
JAMES K. FLAHERTY, TREASURER  
CLARENCE J. JONES, VICE-TREASURER  
MICHAEL F. DONLAN, MEMBER  
KANE SIMONIAN, SECRETARY